DESAPROPRIAÇÃO — AÇÃO REDIBITÓRIA

— Não cabe ao expropriante, contra o expropriado, ação redibitória, nem a de pedir o abatimento do preço, por vício ou defeitos ocultos da coisa expropriada.

TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO

Fazenda do Estado *versus* Nazem Fehmi Rassoul e sua mulher
Apelação nº 21 412 (recurso *ex officio*) — Relator: Sr. Juiz VIEIRA DE SOUZA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação nº 21 412, da comarca de São Paulo, em que é recorrente o Juízo de ofício sendo apelante Fazenda do Estado de São Paulo e apelados Nazem Fehmi Rassoul e sua mulher: Acordam, em 1ª Câmara do 8º Tribunal de Alçada Civil, por votação unânime, negar provimento aos recursos.

Nega-se provimento aos recursos aqui postos a benefício da autora, para que subsista, por seus fundamentos, a impecável sentença apelada.

As razões de recurso assentam-se apenas em inaceitável confusão entre compra e venda — ainda figurando o Poder Público como adquirente — e desapropriação amigável. São, por isso, inacolhíveis. Custas conforme a lei.

Participou do julgamento o Juiz Lair Loureiro.

São Paulo, 17 de setembro de 1974. Nóbrega de Salles, pres. com voto. Vieira de Souza, relator.

SENTENÇA

Vistos, etc.

Ação ordinária.

Ajuizou-a a Fazenda do Estado de São Paulo contra Nazem Fehmi Rassoul, para haver-lhe o pagamento da importância de Cr$ 42.000,00, correspondente aos prejuízos que sofreu com as obras de reparos e segurança procedidas no prédio situado à Av. Nossa Senhora da Vitória, nº 47, em Diadema, que a autora havia desapropriado do réu, mediante escritura pública lavrada em 9.10.1970.

O réu contestou, resistindo à pretensão, pois quando o prédio foi expropriado, ele oferecia perfeitas condições de segurança e habitabilidade, se danos houve nas suas estruturas, deve-se isto às adaptações e transformações que nele foram introduzidas pela autora.

Saneado o processo, anexou-se a ele o processo de vistoria *ad perpetuam rei memoriam* e lhe foi apensado o procedimento administrativo.

Em audiência, inquiriram-se testemunhas e debateu-se a causa: a autora pugnou pela sua procedência, insistindo nos fundamentos deduzidos na inicial, enquanto o réu propugnou-lhe improcedência, atribuindo os fatos à responsabilidade da própria autora.

Eis o relatório.

Decido: 1. Por Decreto de 3.9.1970 o Poder Público do Estado declarou de utilidade pública e expropriou o prédio situado em Diadema, à Av. Nossa Senhora da Vitória n.os 45-7, e que pertencia ao réu.

Pela desapropriação, consumada em termos amigáveis e formalizada por meio

de escritura pública, lavrada em 9.10.70, a autora pagou ao réu a indenização de Cr$ 237.470,00.

Quer agora a expropriante haver do expropriado o ressarcimento dos prejuízos, que suportou com as obras de sustentação e segurança, introduzidas no imóvel expropriado, que, edificado sem alicerces e fundações adequados, evidenciava abalos na sua estrutura, que comprometiam a sua estabilidade e impediam a sua utilização para o fim colimado pela administração.

2. Como ato de *jus publicum*, emanado do Direito do Estado sobre o patrimônio particular, a desapropriação incide sobre este e acarreta a transferência compulsória dos bens, que o constituem, para o domínio público.

A expropriação, portanto, se caracteriza como um ato unilateral do Poder Público, que se corporifica independentemente da anuência do particular, razão por que a doutrina a conceitua como modo originário de aquisição de direito (*Fritz Flein, in Droit Administratif Allemand*, ed. Paris, 1933, 192, § 18).

Tal característica não é comprometida pelo caráter amigável da expropriação, é o caso dos autos.

É que o acordo do expropriado tem por objeto, exclusivamente, o *quantum* da indenização.

"Quanto à desapropriação, em si mesma, o proprietário é obrigado a sofrê-la, mesmo contra a sua vontade", assinala Francisco Campos (in *Direito Civil*, ed. 1956. p. 431).

Bem por isto, adverte Pontes de Miranda, *in verbis*: "A desapropriação, ainda quando se dê a composição amigável, segundo acordo entre desapropriante e titular de direito, não é negócio jurídico" (in *Comentários à Constituição de 1967 com a Emenda nº 1, de 1969*, p, 423).

O expropriado, portanto, não dá a coisa ao Poder Público. Perde-a (ob. cit., p. 424).

Mutatis mutandis, é o que se verifica com o bem vendido em hasta pública, em que o seu primitivo dono não a transfere por ato próprio ao arrematante, que a adquire *ope legis*.

Por isto, ou seja, porque a transferência da coisa se deu em cumprimento da lei e não por transmissão espontânea do antigo proprietário, não cabe contra este a ação redibitória, nem a de pedir o abatimento do preço, por vícios ou defeitos ocultos (art. 1 106 do CC).

A propósito, no escólio ao sobredito dispositivo legal, acentua Carvalho Santos: "Atente-se que só a essas alienações, feitas em cumprimento da lei, se aplica a disposição do presente artigo pela simples razão de que o alienante não poderia ser responsabilizado pela transmissão que não promoveu, donde excluir-se qualquer exigência de garantia contra ele" (in *Código Civil Brasileiro Interpretado*, v. XV, ed. 1954, p. 376).

Analogicamente, com apoio no art. 4º da Lei de Introdução ao Código Civil (Decreto-lei nº 4 657, de 1942, com as alterações feitas pela Lei nº 3 238, de 1957), deve-se extrair a regra, de que o expropriante não tem ação contra o expropriado para haver deste ressarcimento por vícios ou defeitos ocultos existentes no bem desapropriado.

3. Julgo, portanto, a Fazenda do Estado carecedora desta ação.

Responderá, em conseqüência, pelas custas, em devolução, e pela verba honorária, que arbitro em 5% do valor da causa, atendido o critério legal de estimativa (art. 20, § 4º, do CPC).

Oportunamente, os autos subirão para o 2º Tribunal de Alçada Civil.

Processe-se. Intime-se.

São Paulo, 17 de maio de 1974. Geraldo Carlos de Almeida Camargo.